

MAANKÄYTTÖSOPIMUS / KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos Louhela 2 nro 152400, kaupunginosa 15, Myyrmäki

Vantaan kaupunki, Asunto Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet Louhelaan lisärakentamista. Samalla asemakaavaa on ajantasaistettu. As Oy Kaarenhaltia ja Louhelan Huolto Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta kahden kahdeksankerroksisen kerrostalon ja yksikerroksisen huoltorakennuksen täydennysrakentamiselle Haltiantielle. Samalla puretaan nykyinen huoltorakennus 640 k-m².

Asemakaavamuutos mahdollistaa sen, että Haltiantielle rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista kerrostaloa yhteensä 12 330 k-m², talousrakennus 210 k-m², Louhelan Huolto Oy:lle liike- ja toimistotilaa 280 k-m² ja huoltorakennus 300 k-m², joka sijoittuu osin (156 m²) nykyiseen Haltianpuistoon. Asuntoja rakennetaan 195 kpl.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 152400 Asunto Oy Kaarenhaltian omistamalle kiinteistölle 92-414-2-32 (jäljempänä sopimusalue) on osoitettu uutta asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) rakennusoikeutta 7 700 k-m², talousrakennuksen (t) rakennusoikeutta 210 k-m² ja huoltorakennusten (AH) rakennusoikeutta 256 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 152400 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Kaarenhaltia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Asunto Oy Kaarenhaltian osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 **Asunto Oy Kaarenhaltia** (Y-tunnus 0217286-9)
c/o Louhelan Huolto Oy Haltiantie 6, 01600 Vantaa
(jäljempänä "Yhtiö")

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Kiinteistöllä 92-414-2-32 sijaitsee nykyisin vesijohto d225 ja jätevesiviemäri linja d315, jotka molemmat on rakennettu vuonna 1986. Em. vesihuoltolinjat ovat HSY:n omistuksessa ja kunnossapidossa.

Yhtiö vastaa HSY:n putkisiirtojen rakennussuunnittelusta ja toteutuksesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista kokonaisuudessaan. Yhtiö tilaa siirtosuunnittelun riittävän asiantuntemuksen ja kokemuksen omaavalta suunnittelijalta. Rakennussuunnitelmat perustamisratkaisuihin tulee laatia noudattaen HSY:n suunnitteluohjeita ja hyväksyttää sekä Vantaan kaupungilla että HSY:llä ennen toteutusta. Putkien ja vesihuoltolaitteiden sijoittaminen kaupungin viheralueelle edellyttää sijoitusluvan ja kaivuluvan hakemista ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Siirtotyöt tulee toteuttaa HSY:n ja kaupungin valvonnassa. HSY:n ja kaupungin nimeämät valvojat hyväksyvät rakennustyöt. Molempien vesihuoltolinjojen tulee olla toiminnassa koko rakennustyön ajan. Mahdollisista väliaikaisista pumppausjärjestelyistä vastaa Yhtiö kustannuksellaan.

Putkien siirtotyöt tulee saattaa hyväksytysti valmiiksi ennen kiinteistön 92-414-2-32 rakentamisen aloittamista. Hyväksytyn vastaanottotarkastuksen jälkeen rakennetut putkilinjat siirtyvät korvauksetta HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 742 720 euroa**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahden (2) kuukauden kuluttua asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 152400 voimaantulosta ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti (maksuehto 14 pv netto).

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä **1 742 720 euron** omavelkaisen, Kaupungin hyväksymän pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan Yhtiölle, kun edellä mainittu kustannusten korvaus on maksettu tai sopimus kohdan 9 mukaisesti raukeaa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

5. ASUNTOTUOTANNON RAHOITUS- JA HALLINTAMUOTO JA ASUNTOJEN HUONEISTOTYYPPIJAKAUMA

Koko asemakaavamuutosalueelle, joka kattaa sekä Yhtiön että Louhelan Huolto Oy:n omistamat maa-alueet, toteutettavasta uudesta asumisen rakennusoikeudesta (yhteensä 12 330 k-m²) vähintään 50% (6 165 k-m²) Yhtiön ja Louhelan Huolto Oy:n on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Yhtiön ja Louhelan Huolto Oy:n vastuu toteutuksesta on yhteisvastuuta. Kaupunki ja Louhelan Huolto Oy sopivat edellä mainitun asian erillisellä maankäyttösopimuksella.

Kaikissa sopimusalueelle rakennettavissa asuinrakennuksissa, jotka eivät ole erityisryhmille kohdennettuja tai erikseen kaupungin hyväksymiä erityiskohteita, asuntojen kokonaismäärästä korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä.

Sopimussakot

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamoota, se on velvollinen maksamaan Kaupungille toteutetun rakennusoikeuden poikkeamasta sopimussakkoa **200 €/k-m²**.

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa **1 000 €/h-m²** sallittujen yksiöiden määrän ylittävien huoneistoneliöiden osalta.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen,
- asemakaava ja asemakaavan muutos nro 152400 on tullut voimaan.

Molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun edellä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli kaupunginvaltuusto ei ole 31.12.2021 mennessä hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 152400.

Tämä sopimus ei tule voimaan, mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 152400 tehdyn valituksen.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä maankäyttösopimusta vaihdosta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Asunto Oy Kaarenhaltialle.

Vantaalla x. päivänä xkuuta 2018

LIITTEET - Liite nro A1: sopimusalue